DECRETO N. 4.160, DE 03 DE ABRIL DE 2023

Dispõe sobre a tributação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, incidente sobre os serviços de corretagem resultantes de contrato de associação específico, previsto na Lei Federal n. 6.530, de 12 de maio de 1978, com as alterações promovidas pela Lei Federal n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

Eng.º Caio Matheus, Prefeito do Município de Bertioga, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei e,

CONSIDERANDO o disposto na Lei Federal n. 6.530, de 12 de maio de 1978, com as alterações promovidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;

CONSIDERANDO que a eficácia e o cumprimento do disposto nos arts. 44 e 45, da Lei Municipal n. 324, de 22 de dezembro de 1998, dependem de prévia e inequívoca ciência dos efetivos prestadores de serviços por parte do tomador, pessoa física ou jurídica;

CONSIDERANDO o direito de informação adequada e clara previsto no art. 6º, inciso III, da Lei Federal n. 8.078, de 11 de setembro de 1990 - Código de Defesa do Consumidor, notadamente na fase pré-contratual; e

CONSIDERANDO o disposto no art. 4º, inciso IX, da Resolução-COFECI n. 326, de 25 de junho de 1992 - Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, pelo qual cumpre ao corretor de imóveis contratar, por escrito e previamente, a prestação dos serviços profissionais;

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A tributação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, incidente sobre os serviços de corretagem resultantes de contrato de associação específico, previsto na Lei Federal n. 6.530, de 12 de maio de 1978, com as alterações promovidas pela Lei Federal n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015, observará o disposto no presente Decreto, sem prejuízo das disposições correlatas previstas na legislação tributária.

Art. 2º Para os fins do disposto neste Decreto considera-se:

I - imobiliária: a pessoa jurídica localizada no Município do Bertioga, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, prestadora de serviços de corretagem de imóveis, ainda que em conjunto com outras atividades;

II - corretor: a pessoa física inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, prestadora de serviços de corretagem de imóveis;

III - contrato de associação específico: acordo previsto no art. 6º, § 2º, da Lei Federal n. 6.530/78, pelo qual corretor e imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical; e

IV - cliente: pessoa física ou jurídica tomadora dos serviços de corretagem de imóveis.

CAPÍTULO II
DA BASE DE CÁLCULO DO ISSQN

Art. 3º A base de cálculo do ISSQN devido pela imobiliária, resultante do contrato de associação específico, é a parcela de sua remuneração, de acordo com partilha previamente ajustada com o corretor.

Art. 4º O corretor que exercer a corretagem nos termos do art. 3º, deste decreto, deverá pagar o ISSQN de acordo com os arts. 34º e 35º, da Lei Municipal nº 324, de 22 de dezembro de 1998, ressalvadas as hipóteses de isenção ou não incidência.

Art. 5º O contrato de associação específico deve ser registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis antes da prestação dos correspondentes serviços de corretagem.

Art. 6º Os critérios de partilha de resultados, entre imobiliária e corretor, devem estar estabelecidos previamente à prestação dos serviços.

Art. 7º A base de cálculo do ISSQN devido pela imobiliária corresponderá à totalidade dos pagamentos feitos pelo cliente, incluindo a parcela entregue ao corretor, quando:

I - não houver prévio registro do contrato de associação específico no Sindicato dos Corretores de Imóveis;

II - o percentual de partilha entre imobiliária e corretor não for estipulado previamente à efetiva prestação de serviço; e

III - houver indícios de vínculo empregatício, ainda que não formalizado, entre imobiliária e corretor, observado o disposto no art. 13, deste decreto.

Parágrafo único. O disposto no caput também se aplica quando o contrato de associação específico ocultar relação societária, nos termos do art. 981,

da Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, evidenciada por atos como o aporte de capital e a participação nos lucros da imobiliária.

CAPÍTULO III
DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS E DA FISCALIZAÇÃO DO ISSQN

Art. 8º A Nota Fiscal de Serviços Eletrônicos – NFS-e será emitida pela imobiliária de acordo com o disposto no Decreto Municipal n. 1.848, de 03 de agosto de 2012.

Parágrafo único. No documento fiscal emitido pela prestação de serviço de corretagem, a imobiliária deverá fazer constar, no campo "discriminação dos serviços" a data de registro do contrato de associação específico no Sindicato dos Corretores de Imóveis, o nome completo e o CPF do respectivo corretor associado, bem como o valor, em reais, da remuneração por este auferida na operação.

Art. 9º O corretor deverá emitir Nota Fiscal de Serviços Eletrônicos – NFS-e com informação da data de registro do contrato de associação específico no Sindicato dos Corretores de Imóveis, nome empresarial da imobiliária e o respectivo CNPJ.

Art. 10. Por ocasião das tratativas preliminares ao serviço de corretagem, a imobiliária deverá informar por escrito ao cliente eventual participação de corretores associados e respectivas parcelas de remuneração decorrentes do serviço prestado.

§ 1º O documento de informação previsto no caput, no qual deverá constar a expressa ciência do cliente, ficará à disposição da autoridade fiscal durante o prazo prescricional do respectivo crédito tributário.

§ 2º A inobservância do disposto no § 1º, deste artigo, implica inclusão dos valores eventualmente pagos ao corretor na base de cálculo do ISSQN devido pela imobiliária.

Art. 11. O pagamento feito pelo cliente deverá ser realizado diretamente a cada um dos participantes do contrato de associação específico, vedado o repasse recíproco entre imobiliária e corretor.

Art. 12. A autoridade fiscal poderá se valer de todos os meios de prova em direito admitidos para investigar a existência de vínculo empregatício entre a imobiliária e o corretor.

Parágrafo único. Sem prejuízo de outras medidas de investigação, a autoridade fiscal poderá, para efeitos do disposto no caput:

I - intimar por escrito o cliente, o corretor, a imobiliária ou o respectivo sindicato para prestarem informações, ressalvadas aquelas em relação às quais o informante esteja legalmente obrigado a guardar sigilo;

II - valer-se de provas constantes de autos de processo trabalhista, independentemente do trânsito em julgado;

III - examinar o livro Registro de Empregados e a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS); e

IV - examinar a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB) entregue à Receita Federal do Brasil.

Art. 13. Para efeitos do disposto no art. 7º, inciso III, deste decreto, os indícios de vínculo empregatício entre a imobiliária e o corretor serão considerados em conjunto pelo Fiscal.

Parágrafo único. Sem prejuízo de outros elementos de prova eventualmente obtidos pelo Fiscal, consideram-se indícios de vínculo empregatício entre o corretor e a imobiliária:

I - pagamento integral da corretagem feito pelo cliente à imobiliária, para posterior repasse ao corretor;

II - assunção de despesas do corretor pela imobiliária;

III - partilha dos resultados da atividade de corretagem com vantagem desproporcional em favor da imobiliária;

IV - uso, pelo corretor, de formulários, marcas, logotipos, uniformes e outros signos distintivos da imobiliária, ressalvada a menção expressa de que se trata de corretor associado;

V - existência de escalas de horário, plantões e reuniões periódicas, dentro ou fora do estabelecimento da imobiliária, impostos ao corretor, sem acordo prévio entre este e a imobiliária;

VI - exigência de cumprimento de metas pelo corretor;

VII - punição ou sanção de qualquer natureza aplicada pela imobiliária ao corretor;

VIII - contrato de associação específico firmado por prazo indeterminado;

IX - ausência de inscrição do corretor no conselho profissional respectivo;

X - inserção de cláusula de exclusividade de corretor no contrato de associação específico;

XI - contrato de corretagem firmado com o cliente sem expressa menção do nome do corretor coparticipante; ou

XII - dispensa de corretores empregados e subsequente formalização de contrato de associação específico com estes mesmos corretores.

Art. 14. Considera-se omissão de receita, a redução ou a supressão da base de cálculo do ISSQN quando, por meio do contrato de associação específico, houver ocultação de vínculo empregatício.

Parágrafo único. Na hipótese do caput, deste artigo, a multa aplicada será aquela prevista no inciso IV, do art. 67, da Lei Municipal n. 324, de 22 de dezembro de 1998.

Art. 15. Independentemente de identificação de omissão de receita, as informações obtidas no curso da ação fiscal poderão ser compartilhadas com a Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Art. 16. O presente Decreto aplica-se, no que couber, quando os serviços prestados por imobiliária ou corretor restringirem-se à consultoria imobiliária, sem realização de corretagem de imóvel.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bertioga, 03 de abril de 2023. (PA n. 9319/2020)

Eng.º Caio Matheus
Prefeito do Município